Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 25. september 2025

Sagsnr. 2025-259325

Sagens parter:

virksomhed1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. 5281

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for pålæg af servitut om eldrift i anledning af elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg.

Torsdag den 25. september 2025, ca. kl. 10.50 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Thomas Riis, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og landmand Karl Frandsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, administrerende direktør Claus Bo Nielsen og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Karsten L. Willeberg-Nielsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 23. juni 2025 af lodsejers repræsentant, Jan van Dijk. Lodsejer gave møde ved ejerne person 1 og person 2 samt lodsejers repræsentant, landinspektør Henrik Hjort.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektørerne Klavs Petersen og Casper Trock, jurist Birgitte Madsen og geografisk fagspecialist og forstkandidat Simon Sørensen, alle fra Banedanmark.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 ejerlav 1 , er en fabriks- og lagerejendom beliggende i byzone. Ejendommen har et areal på 9.706 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 2.200.000 kr., heraf grundværdi 582.400 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2023 er ejendommens grundværdi vurderet til 2.559.000 kr.

I forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg blev der ved ekspropriationsbeslutning af 12. december 2024 i henhold til jernbaneelektrificeringsloven, lov nr. 609 af 12. juni 2013, pålagt 918 m^2 af ejendommens areal servitut om eldrift.

Servitutten indebærer bl.a., at ingen dele af ejendommens træer og buske må være tættere på end 3 meter målt fra en lodret linje gennem nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget. For at opfylde dette krav kan Banedanmark pålægge ejeren af ejendommen for egen regning at beskære træer og anden bevoksning, som er mindre end 10 meter fra en lodret linje gennem nærmeste elektrificerede spormidte, medmindre bevoksningen er underlagt en driftsform, der sikrer, at den ikke vil kunne nå nærmere end 3 meter til nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget (servituttens § 1, stk. 1). Det fremgår videre, at ingen dele af ejendommens træer og buske ud fra en forstfaglig vurdering må være i særlig risiko for at vælte og derved udgøre en særlig risiko for at komme tættere end 3 meter på køreledningsanlægget (servituttens § 1, stk. 2). For at opfylde de i § 1 nævnte krav kan Banedanmark pålægge ejeren af ejendommen for egen regning at fælde træer, som ved en af Banedanmark foretaget forstfaglig vurdering bedømmes til at være i særlig risiko for at vælte og derved udgøre en særlig risiko for anlægget. Sker dette ikke inden udløbet af en af Banedanmark fastsat frist, kan Banedanmark på ejerens bekostning gennemføre de nødvendige foranstaltninger (servituttens § 3, stk. 1).

Ud over ovenstående vedrørende beplantning på ejendommen, fastlægger eldriftsservitutten i § 2 forbud mod at have en række angivne genstande / installationer (nye bygninger, oplagspladser, stilladser m.m.) indenfor hhv. 10, 14 og 19 m fra nærmeste spormidte:

1. Inden for en afstand af 10 m fra nærmeste spormidte må der ikke etableres tilskuerpladser, oplagspladser eller opføres nye bygninger. Det samme gælder for stakke, stilladser, stiger og andre genstande eller indretninger, som på grund af deres højde eller manglende stabilitet kan udgøre en fare for køreledningsanlægget. Ligeledes må

maskiner og arbejdskøretøjer, der er højere end 2 m, ikke benyttes inden for denne afstand, medmindre der er tale om landbrugs- eller skovredskaber, hvor det er åbenlyst, at ingen del af redskabet kan komme nærmere end 2 m på spændingsførende dele af køreledningsanlægget.
2. Inden for en afstand af 14 m fra nærmeste spormidte må der ikke opsættes flagstænger.
3. Inden for en afstand af 19 m fra nærmeste spormidte må der ikke etableres brønde til vandforsyning med stift pumperør, opsættes tråde tilhørende elektriske hegn i større højde end 2 m over terrænet, eller anbringes trådformede antenner med tilhørende bærende konstruktioner og barduner.

Ved f.eks. opsætning af stilladser eller stiger (i forbindelse med vedligeholdelse af facade, udskiftning af vinduer eller tag el. lign.) inden for 10 m fra nærmeste spormidte, skal grundejer således sikre sig, at disse ikke kan vælte ind i kørestrømsanlægget.

Der er i sagen fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 10. juni 2025, 86. hæfte
- KLAGE: E-mail af 23. juni 2025 fra lodsejers repræsentant
- Arealfortegnelse nr. 8 – uddrag (forkert servitutareal)
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 12. december 2024, 56. hæfte med fremsendelsesbrev og erstatningsforslag af 7. februar 2025
- E-mailkorrespondance af 19. februar 2025 mellem lodsejers repræsentant, KOMOE og Banedanmark – afvisning på erstatningsforslag og afklaring af servitutareal
- Fremsendelsesbrev af 30. april 2025 fra KOMOE med revideret erstatningsforslag og servitutareal
- E-mail af 13. maj 2025 fra lodsejers repræsentant – afvisning af revideret erstatningsforslag
- Tingbogsattest for 1 ejerlav 1 af 1. juli 2025

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 10. juni 2025. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 10. juni 2025:

"Kommissionens opgave er at fastsætte en erstatning, der svarer til det tab, som ejendommen lider ved det ekspropriative indgreb. Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er, at ejeren skal have erstatning for den permanente forringelse af ejendommens handelsværdi, som indgrebet på ejendommen medfører, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Erstatningen for pålæg af servitut om eldrift skal efter kommissionens opfattelse fastsættes ud fra en helhedsvurdering af det tab, der er forbundet med den servitut, som pålægges ejendommen. Efter sædvanlig praksis for anlæg af denne type er det fundet hensigtsmæssigt at fastsætte tabet på baggrund af takster, der er ens for alle ejendomme i samme kategori. Ved fastsættelsen af erstatningen har kommissionen lagt vægt på det berørte areals karakter og beskaffenhed som erhvervs-/industriområde i byzone, der anvendes til oplag m.m.

Kommissionen har fastsat en samlet erstatning for servitut om eldrift på 12.600 kr., idet erstatningen på 12.600 kr. gives, når det berørte servitutareal er i intervallet 401-1.000 m².

Kommissionen har fundet, at der ikke gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om eldrift.

For så vidt angår ejerens spørgsmål om den anvendte erstatningspraksis har været prøvet ved taksationskommissionen ved lignende sager, er ekspropriationskommissionen ikke bekendt med, om der på nuværende tidspunkt er behandlet sager i forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk-Kalundborg. I forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Køge Nord-Næstved har taksationskommissionen i kendelse af 2. juli 2018 (sagsnummer TS81001-00091) udtalt følgende:

"For så vidt angår servitutten om eldrift ydes der efter praksis erstatning efter faste takster, der afspejler den værdiforringelse pålæg af en eldriftsservitut sædvanligvis medfører. For have og byområder er taksten 25 kr./m². Der er dog fastsat intervaller, således at erstatningen på et areal fra 401-1.000 m² maksimalt udgør 10.000 kr. Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilsidesætte takstsystemet, da det findes hensigtsmæssigt, at der udmåles en ensartet erstatning for pålæg af ensartede servitutter".

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 918 m² (401 — 1.000 m²): *12.600 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,85 % p.a. fra den 12. december 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023)."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 23.868 kr. baseret på 26 kr. per m² for servitutarealet.

Ved taksationsforretningen den 25. september 2025 fremførte lodsejer blandt andet følgende synspunkter:

Lodsejeren gjorde gældende, at hegnet har stået på stedet siden før 1999, hvor den nuværende ejer overtog ejendommen. Lodsejeren anerkendte, at hegnet ikke kan hævdes som privat ejendom, men bestred erstatningsbeløbet og de anvendte principper for beregning af erstatningen. Lodsejeren fremførte, at den fastsatte takstordning anvendes uden tilstrækkelig hensyntagen til ejendommens placering, og at kvadratmeterprisen derfor burde være højere for ejendomme, der ligger nær grænsen af takstområdet.

Lodsejeren argumenterede, at erstatningen på omkring 14 kr. pr. m² er uforholdsmæssigt lav, idet den kun udgør en brøkdel af ejendommens grundværdi. Lodsejeren henviste til en tidligere kendelse fra Taksationskommissionen, hvor der blev anvendt betegnelsen "have- og byområde-takst", men uden nærmere begrundelse for fastsættelsen. Lodsejeren opfordrede kommissionen til at tage stilling til, om princippet om fast takst bør fastholdes, eller om erstatningen i stedet bør fastsættes ud fra en procentdel af ejendommens grundværdi.

Lodsejeren påpegede, at grundværdien i den seneste vurdering er fastsat til 264 kr. pr. m², og at servituterstatningen normalt udgør omkring halvdelen heraf. I nærværende sag burde erstatningen dog efter lodsejerens opfattelse fastsættes lavere, da servitutten ikke indebærer bebyggelsesforbud. Lodsejeren påstod derfor en erstatning svarende til 10 % af grundværdien, dvs. 26 kr. pr. m², svarende til 23.868 kr.

Lodsejeren forklarede, at der ikke ønskes erstatning for midlertidig adgang, men at der bør tilkendes 10.000 kr. for sagkyndig bistand. Lodsejeren fremførte, at der er anvendt væsentlig tid på korrespondance vedrørende skelforhold i forbindelse med pålæg af servitut om eldrift, og at dette har medført ulejlighed, som har nødvendiggjort rådgivning.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Ved taksationsforretningen den 25. september 2025 fremførte anlægsmyndigheden blandt andet følgende synspunkter:

Anlægsmyndigheden bemærkede, at ejendommen er pålagt servitut inden for 10-, 14- og 19-meters-zonerne, og at servitutten kun i begrænset omfang påvirker ejendommens anvendelse. Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke foreligger særlige forhold, som kan begrunde en forhøjelse af erstatningen, og påstod stadfæstelse.

Anlægsmyndigheden forklarede, at hegnet og den tilstødende beplantning er placeret på banens areal, og at de derfor ikke tilhører lodsejeren. Anlægsmyndigheden oplyste, at skellet er placeret 5-6 meter inden for hegnet, og at skelafklaringen er gennemført og korrigeret.

Anlægsmyndigheden bestred, at lodsejeren kan kræve erstatning for sagkyndig bistand, idet skelspørgsmålet er et naboretligt anliggende mellem Banedanmark og ejeren og uden relevans for taksationskommissionens behandling af sagen.

Anlægsmyndigheden påstod stadfæstelse og fastholdt, at erstatningen skal fastsættes efter gældende praksis for fast takst, og at der ikke foreligger særlige omstændigheder, som tilsiger fravigelse herfra.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for pålæg af servitut om eldrift i anledning af elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg.

Udgangspunktet for erstatning ved ekspropriation, herunder ved pålæg af servitutter, er, at det med indgrebet forbundne tab skal erstattes svarende til ejendommens permanente nedgang i handelsværdi, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. For så vidt angår pålæg af servitutter er det afgørende, hvilken rådighedsindskrænkning der pålægges ejendommen i forhold til den aktuelle anvendelse og de sandsynlige fremtidige udnyttelsesmuligheder.

Taksationskommissionen bemærker, at flere af bestemmelserne i den pålagte servitut ingen betydning har for den reelle brug af ejendommen, og at på trods af servituttens indskrænkninger i ejerens rådighed, kan ejendommen i øvrigt anvendes som hidtil.

Lodsejeren har opfordret kommissionen til at tage stilling til, om princippet om fast takst bør fastholdes, herunder om intervaller / trin i erstatningstaksterne. For ejendomme i byzone, der

anvendes til bolig, erhverv og lign., hvor servitutarealet udgør 401 – 1.000 m^2, er erstatningen fastsat takstmæssigt til 12.600 kr. For servitutarealer fra 32 – 400 m^2 er erstatningstaksten fastlagt til 31,50 kr. pr. m^2. Princippet bag den faste erstatningstakst for servitutarealer mellem 401 – 1.000 m^2 er, at tabet ikke er proportionalt med antallet af m^2, der er berørt af servitutten, men at tabet er knyttet til, at lodsejer fremadrettet skal forholde sig til eldriftsservituttens bestemmelser ved dispositioner på ejendommen, som kræver dette (oplag eller opførelse af ny bebyggelse tæt ved jernbanen, højde og stand af beplantning langs jernbanen osv.). Denne opmærksom er tilnærmelsesvist den samme for et servitutarealer på fx 401, 918 eller 999 m^2 for ejendomme i byzone. Samme princip er fastlagt for ejendomme i byzone med lav grundværdi (fx grønne eller rekreative arealer og lign.), hvor der er fastlagt et højere servitutareal-interval på 1.429 – 3.000 m^2 på 12.500 kr., men for sådanne arealer er erstatningstaksten også tilsvarende lavere på 8,75 kr. pr. m^2 for servitutarealer under 1.428 m^2. For ejendomme i landzone, der anvendes til landbrug, er servitutareal-intervallet på 3.001 – 10.000 m^2 på 11.250 kr., og erstatningstaksten på 3,75 kr. pr. m^2 for servitutarealer under 3.000 m^2.

Taksationskommissionen finder i lighed med ekspropriationskommissionen og efter sædvanlig praksis for anlæg af denne type, at det er hensigtsmæssigt at fastsætte tabet på baggrund af takster, der er ens for alle ejendomme i samme kategori. Taksationskommissionen har lige som ekspropriationskommissionen ved fastsættelsen af erstatningen lagt vægt på det berørte areals karakter og beskaffenhed som erhvervs-/industriområde i byzone, der anvendes til oplag m.m.

Kommissionen fastsætter herefter en samlet erstatning for servitut om eldrift på 12.600 kr., da en sådan erstatning efter fast praksis og de heri anvendte standardtakster gives, når det berørte servitutareal er i intervallet 401-1.00 m^2.

Kommissionen har fundet, at der ikke gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegning i forhold til pålæg af servitut om eldrift. Taksationskommissionen stadfæster således ekspropriationskommissionens afgørelse af samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling for taksationskommissionen fastsætter taksationskommissionen et beløb på 5.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 918 m^2 (401 — 1.000 m^2):	*12.600 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved taksation:	*5.000 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Erstatningen forrentes med 2,85 % p.a. fra den 12. december 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf.

lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen | Karl Frandsen

Claus Bo Nielsen | Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 27. november 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

